

Velkommen til

Ranheimsvegen 138 B, 7055 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ranheimsvegen 138 B
7055 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 590 000,-
Omkostninger	kr	240 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 830 840,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1999
BRA/BRA-i	302 / 302 m²
Soverom	6

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/ Frank Robert Bae har gleden av å presentere en særdeles romslig og innholdsrik familiebolig fra 1999, beliggende i et etterspurt og barnevennlig område på Ranheim.

Boligen går over tre plan og har et bruksareal på hele 302 kvm, med en gjennomtenkt og funksjonell planløsning. Hoveddelen byr på blant annet to stuer, separat TV-stue, kjøkken, fire soverom, to bad og eget vaskerom. I tillegg er det gode oppbevaringsmuligheter i to innvendige boder. Eiendommen har parkering i garasje samt flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Deler av kjelleren er innredet for utleie, bestående av stue/kjøkkenløsning, to romslige soverom og bad. Denne delen egner seg godt både til utleie (pt. kr. 15.000/mnd) og som fleksibel løsning for storfamilien eller andre behov.

Boligen kan også skilte med flere solrike uteplasser, inkludert terrasse og verandaer, samt en stor og pent opparbeidet hage med gode plenarealer. Her ligger alt til rette for lek, avslapning og hyggelige sammenkomster, med svært gode solforhold fra morgen til kveld i sommerhalvåret.

Store vindusflater gir rikelig med naturlig lysinnslipp fra flere himmelretninger, og sammen med takhøyde på opptil 3,85 meter skapes det en lys, luftig og behagelig atmosfære i boligen. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og har gjennom årene blitt oppgradert og modernisert. Dette gir en gjennomgående god standard. Selger presiserer at det er svært godt isolert mot naboboligen, og at de nær sagt aldri hører noe til hverandre.

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Ranheim, kjent for sitt gode bomiljø og familievennlige kvaliteter. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og et bredt servicetilbud. Ranheim barneskole ligger i gangavstand, og området byr på gode oppvekstvilkår. For den aktive finnes blant annet Ranheim Idrettspark, friidrettshall og flotte turmuligheter, samt rekreasjonsområder langs fjorden i Ranheimsfjæra.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Romslig familiebolig med fleksibel planløsning over tre plan
- Flere oppholdsrom gir gode muligheter for både samvær og privatliv
- Oppgradert kjøkken i 2. etasje (2009) med kjøkkenøy, integrerte hvitevarer og Quooker (kokende vann i springen)
- Utleiedel etablert i 2009 og videreutviklet i 2024 med ekstra soverom og forbedret lysinnslipp via nye vinduer og lysgraver
- Vedfyring og varmepumpe gir effektiv og fleksibel oppvarming
- Soverom i 1. og 2. etasje oppgradert med parkettgulv i perioden 2012-2016
- Praktiske løsninger som kodetastatur for hoveddør og garasjeport, samt fjernstyrt åpning av hoveddør
- Kombinert brann- og innbruddsalarm i 1. og 2. etasje med lokal varsling
- Flere uteplasser som gir gode solforhold gjennom dagen
-Steinbelagt gårdsplass med rikelig parkeringskapasitet

Velkommen til en innholdsrik og attraktiv bolig - vi gleder oss til å se deg på visning!

Adresse
Ranheimsvegen 138 B, 7055 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 976, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	9 590 000,-
Omkostninger	kr	240 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 830 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 847 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 239 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 240 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1.313,- for februar 2026 og kr 2.940,- for desember 2025. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Areal
BRA - i: 302 m²
BRA totalt: 302 m²
TBA: 67 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de

selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
6

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i egen garasje og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 443 m² på eiet tomt.
Selveier tomt med opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1999 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: Entré/kjøkken, bad, stue, 2 stk. soverom, 2 stk. gang, gang m/trapp 2, teknisk rom og bod.

1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, vaskerom, stue, 3 stk. soverom, gang m/trapp 1, gang og garasje.

2. etasje.
Internt bruksareal: Bad, kjøkken, 2 stk. stue, soverom og gang.

Standard
Kjeller (ca. 97 m2):

Entré/kjøkken (21,1 m²):
Parkett samt fliser på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Sikringsskap. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Bad 3 (5,1 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte himlingsplater.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys og veggskap. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Elektrisk avtrekksvifte.

Stue 3 (17 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Innredning: Panelovn.

Soverom 5 (8,5 m²):
Laminat på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 6 (10,8 m²):
Laminat på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Gang 3 (1,6 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.

Gang 4 (1,2 m²):
Laminat på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate.

Gang m/trapp 2 (11,6 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Innredning: Garderobeskap. Fryser.

Teknisk rom (6,4 m²):
Malt betonggulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Varmtvannsberedere. Sotluke. Hoved stoppekran og vannmåler. Automatisk lekkasjestopper.

Innredning: Hyller.

Bod (3,8 m²):
Malt/behandlet betonggulv. Murvegger samt panel på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Hyller. Panelovn.

1. etasje (ca. 102 m2):

Entré (3,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Innredning: Klesoppheng.

Bad 2 (3,4 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte himlingsplater.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Veggskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Mekanisk avtrekk.

Vaskerom (3,8 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte himlingsplater.
Vaskerommet har servantinnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i metall og 1-greps veggmontert blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Innredning: Sikringsskap.

Stue 3 (16,5 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Innredning: Panelovn. Utgang til balkong.

Soverom 2 (9,5 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater samt en vegg med tapet. Malte himlingsplater.

Soverom 3 (9,6 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.

Soverom 4 (9,6 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.

Gang m/trapp 1 (11,6 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.

Gang 2 (4,8 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.

Garasje (23,5 m²):
Betonggulv. Malte plater. Malte himlingsplater.
Innredning: Diverse hyller og oppheng. Elektrisk portåpner.

2. etasje (ca. 103 m2):

Bad (7,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte himlingsplater.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Høyskap og overskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med dusjforheng samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Badekar med veggmontert blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (16,6 m²):
Parkett på gulv samt fliser ved kjøkkeninnredning. Malte veggflater samt fliser over kjøkkenbenker. Malt panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Quooker. Automatisk lekkasjestopper.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Varmepumpe.

Stue 1 (40,1 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt panel i himling.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkonger.

Stue 2 (17,2 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt panel i himling.

Soverom 1 (15 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap. Kottdør.

Gang 1 (2,4 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.

Beliggenhet
Ranheimsvegen 138 B har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Ranheim - kjent for sitt gode bomiljø, familievennlige omgivelser og rike fritidstilbud. Området passer godt for både barnefamilier og aktive voksne, med kort vei til det meste av det man trenger i hverdagen.

I nærområdet finner du et godt utvalg av barnehager og skoler, med Ranheim barneskole som nærmeste. Like ved ligger også moderne idrettsanlegg, inkludert Ranheim friidrettshall. Ranheim Idrettslag (RIL) er et aktivt idrettsmiljø med tilbud innen blant annet fotball, håndball, friidrett og allidrett. Fotballaget har skapt stort lokalt engasjement de siste årene, og hjemmekampene samler både store og små til gode opplevelser.

For deg som setter pris på friluftsliv, byr området på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Den populære Ladestien ligger like i nærheten og gir flotte turmuligheter langs sjøen hele veien mot både Ladekaia og Nyhavna. Estenstadmarka, med sitt omfattende løype- og stinett, er også lett tilgjengelig og gir gode forhold både sommer og vinter.

Badelivet ligger godt til rette i nærområdet, med flere fine badeplasser langs fjorden. Hansbakkfjæra, Grilstadfjæra og Væresbukta er alle populære destinasjoner på varme sommerdager, med tilrettelagte områder og gode solforhold.

Ranheim har et godt tilbud av servicetilbud med blant annet dagligvarebutikker, apotek, treningssenter, serveringssteder og øvrige servicetjenester. Området har også svært gode kollektivforbindelser, med blant annet metrobuss som går hyppig langs Ranheimsvegen. Med bil tar det kun ca. 8 minutter til Trondheim sentrum, og det er enkel adkomst til E6 med ca. 25 minutters kjøretur til Trondheim lufthavn Værnes.

Fra eiendommen har du umiddelbar nærhet til sjøen og kort vei inn til sentrum - en kombinasjon som gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

Adkomst
Fra Grilstad Marina: følg Ranheimsvegen forbi Grillstad Fabrikker. Boligen kommer da på venstre hånd etter ca. 200m.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er en 1/2 -part av tomannsbolig, oppført i 1999, som er på 2 etasjer over kjeller. Grunnmuren består av støpt betong. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein. Vinduer med 2-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for tilbygg og riving av garasje (datert 14.02.2023), knyttet til tiltak omsøkt i 1998.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom i sokkel og fasadeendring datert: 25.09.2024.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert: 27.02.2023.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Deler av boligen er utleid, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid 3 måneder. Månedlig leie er pt. kr. 15.000,-

Kopi av leieavtalen følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at leiekontrakten blir fornyet med 3 måneders oppsigelsestid fra 31.07.26, og at de som leier ønsker å fortsette leieforholdet.

Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder; En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

Radon
Denne boligen er radonmålt i 2012 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier.

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Tettbebyggelse - Nåværende iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025)

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht reguleringsplan Ranheim gård med planID: r0112. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at det i Hitravegen 6 C (beliggende nord for Ranheimsvegen 138 B) er igangsatt oppføring av ny bolig(er). Konfr. megler ved spørsmål.

5001 K20200016 Ranheim
Målet er at Ranheim skal bli et attraktivt og velfungerende sted med en god overordnet struktur. Ranheim skal utformes slik at det er lett å ta miljøvennlige reisevalg. Det skal være plass for utvikling av både flere boliger, nødvendige offentlige funksjoner, og ikke minst et attraktivt lokalt sentrum. Ranheim lokale sentrum skal legges til rette med et utvalg av funksjoner tilpasset innbyggertallet og et bymiljø med kvalitet som er et sentrum verdig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 2 268 942,- for 2024
Sekundærverdi kr 9 075 767,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Leonard Nordnes

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 306977
Dato: 09.12.1950
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Megler har forsøkt å innhente denne tinglyste heftelsen. Den er ikke tilgjengelig på digitalarkivet og megler har derfor ikke kontrollert innholdet i bestemmelsen. Konfr. megler.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 300637
Dato: 30.01.1951
Vegvesenets betingelser vedtatt vedrørende avkjørsel.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 597085
Dato: 08.06.2023

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 597085
Dato: 08.06.2023
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 597085
Dato: 08.06.2023
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 597085
Dato: 08.06.2023
Adkomstrett dor vedlikehold av bebyggelse

Heftelser:
Eiendommen er beheftet med tinglyste bestemmelser om bebyggelse og gjerde (1950), samt erklæring fra vegvesenet vedrørende avkjørsel (1951).

Rettigheter:
Eiendommen har tinglyste rettigheter på naboeiendom gnr. 23 bnr. 69. Rettighetene omfatter blant annet bestemmelser om vann- og avløpsanlegg med tilhørende vedlikehold av anlegg og ledninger, adkomstrett med motorisert kjøretøy, bestemmelser om vedlikehold samt snøbrøyting og strøing. Videre foreligger rett til å oppføre bebyggelse nærmere tomtegrensen enn 4 meter, samt adkomstrett for vedlikehold av bebyggelse

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Meglers kommentar til areal:
Boligen var opprinnelig oppført som en enebolig i 1950, og ble i 1999 tilbygd med en ekstra boenhet (som er delen som nå selges) og bygningen er i dag en tomannsbolig.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 57 715 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 21.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma VerdiAnalyse (Arnt Håvard Andresen)
- Fotograf Nonstad Foto (Julian Nonstad)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-06-2026 av Arnt Håvard Andresen i VerdiAnalyse AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Vindue bad 2. etg.
Utvendig - Balkongdører
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Dette arbeidet gjelder kun rundt etablering av lysgraver og muren rundt disse. Org drenering er overlapper og

intakt. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen.
Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på. Rundet lysgraver til vindu i utleiedel.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Firmanavn: Bjørnstu VVS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og kjøkken i
utleiedel.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2009. Firmanavn: Fremstad og Rokseth. Beskrivelse av arbeidet: Ny underfordeling til kjeller/utleiedel, nye kruser og skap nede i kjeller. 32A
overspenningsvern monter til anlegget. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Haugen Installasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Etablering av stikk og taklys soverom utleiedel. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Kvål El installasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Elbil ladder med tilhørende sikkring.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Utleiedel er bygget i to trinn i 2009/2010 av tidligere eier. Videre arbeid ble utført i 2024. Tiltaket er omsøkt og godkjent av Trondheim kommune. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Detter ligger vedlagt i boligmappen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja. Rommene i utleien er godkjent av kommunen og tegnet av arkitekt for å nå alle nødvendige krav. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Startet 18.01.2012. Sluttet 23.05.2012. Kjeller 60Bq/m3, 2 målinger i forskjellige rom. 1. etasje 100Bq/m3, 2 målinger i forskjellige rom. 2. etasje 90Bq/m3, 2 målinger i forskjellige rom

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 1999. Beskrivelse av arbeidet: Membran på badet/vaskerom ble lagt som egeninnsats i forbindelse med byggeår i 1999 og 2009/2010. Badet har vært i daglig bruk siden den gang, og det har aldri vært tegn til lekkasjer, fukt eller problemer.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisser
- Tilstandsrapport datert 09.06.2026
- Egenerklæring datert 29.05.2026
- Energiattest
- Ferdigattest for tilbygg og riving av garasje
- Ferdigattest for bruksendring av rom i sokkel og fasadeendring 25.09.2024.
- Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
- Byggegodkjente tegning for tilleggsdel datert 1998
- Reguleringsplaner m/bestemmelser
- Tinglyste erklæringer
- Leieavtale

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

Telefon: 994 64 696
Epost: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




138 B








SUPERFUKE!












SIEMENS
16:22
17:26


















































gorenje
SIEMENS










MONOPOLY







VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

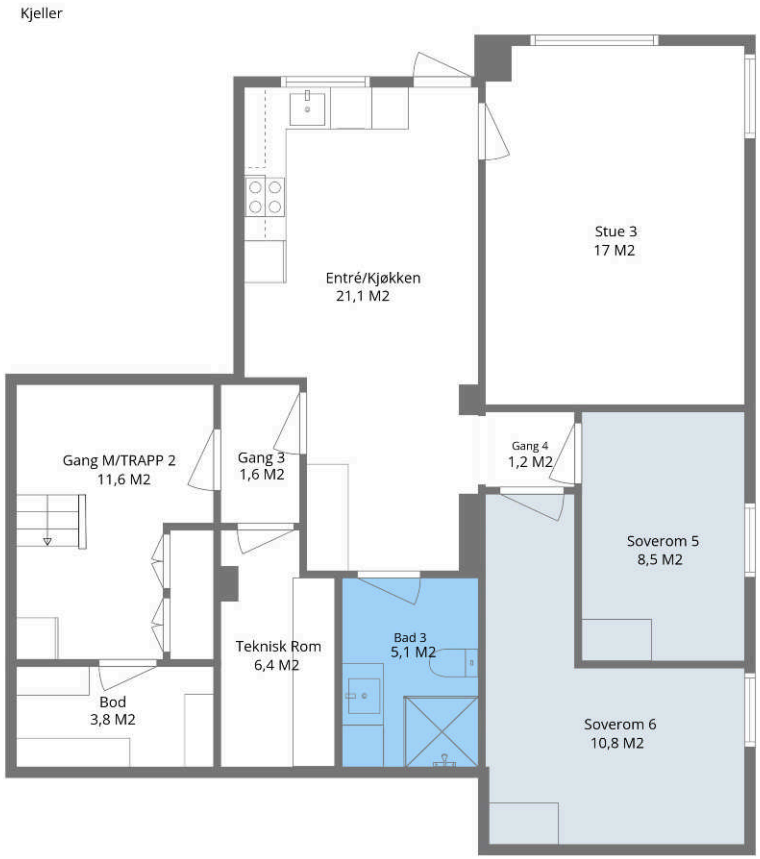


VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig, byggeår 1999
Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 23, bnr. 976

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22516-1101 **Eiendomsverdi ref nr:** JL1358

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Håvard Andresen

VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Arnt Håvard Andresen
Uavhengig Takstingeniør
aha@verdi-analyse.no
464 27 212

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig, byggeår 1999 - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en ½-part av tomannsbolig, oppført i 1999, som er på 2 etasjer over kjeller.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med betong takstein.
Vinduer med 2-lags glass.
Byggemåte iht. takstmann.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller (ca. 97 m2):

Stue 3 (17 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Innredning: Panelovn.

Soverom 5 (8,5 m²):
Laminat på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 6 (10,8 m²):
Laminat på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Panelovn.

Gang 3 (1,6 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.

Gang 4 (1,2 m²):
Laminat på gulv. Malte veggflater. Malt slett himlingsflate.

Gang m/trapp 2 (11,6 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Innredning: Garderobeskap. Fryser.

Teknisk rom (6,4 m²):
Malt betonggulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Varmtvannsberedere. Sotluke. Hoved stoppekran og vannmåler.
Automatisk lekkasjestopper.
Innredning: Hyller.

Bod (3,8 m²):
Malt/behandlet betonggulv. Murvegger samt panel på vegger. Malte himlingsplater.
Innredning: Hyller. Panelovn.

1. etasje (ca. 102 m2):

Entré (3,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Innredning: Klesoppheng.

Stue 3 (16,5 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Innredning: Panelovn. Utgang til balkong.

Soverom 2 (9,5 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater samt en vegg med tapet. Malte himlingsplater.

Soverom 3 (9,6 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.

Soverom 4 (9,6 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.

Gang m/trapp 1 (11,6 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.

Gang 2 (4,8 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.

Garasje (23,5 m²):
Betonggulv. Malte plater. Malte himlingsplater.
Innredning: Diverse hyller og oppheng. Elektrisk portåpner.

2. etasje (ca. 103 m2):

Stue 1 (40,1 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt panel i himling.
Innredning: Vedovn. Utgang til balkonger.

Stue 2 (17,2 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt panel i himling.

Soverom 1 (15 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt panel i himling.
Innredning: Garderobeskap. Kottdør.

Gang 1 (2,4 m²):
Parkett på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 (7,9 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte himlingsplater.
Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Høyskap og overskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med dusjforheng samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Badekar.
Mekanisk avtrekk.

Bad 2 (3,4 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte himlingsplater.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Veggskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Mekanisk avtrekk.

Bad 3 (5,1 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte himlingsplater.
Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys og veggskap. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.
Elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom (3,8 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte himlingsplater.
Vaskerommet har servantinnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i metall og 1-greps veggmontert blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Innredning: Sikringsskap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (16,6 m²):
Parkett på gulv samt fliser ved kjøkkeninnredning. Malte veggflater samt fliser over kjøkkenbenker. Malt panel i himling.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
Quooker. Automatisk lekkasjestopper.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Varmepumpe.

Entré/kjøkken (21,1 m²):
Parkett samt fliser på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.
Innredning: Sikringsskap. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

2 stk. varmtvannstank.
2 stk. sikringsskap.
Automatisk lekkasjestopper.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

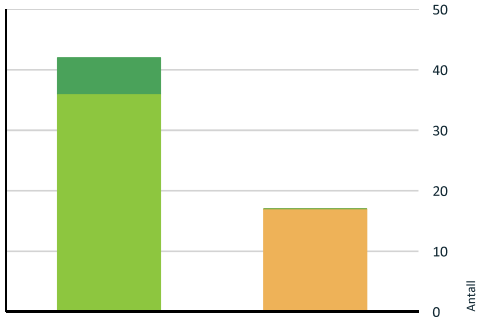
Tomannsbolig, byggeår 1999

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig, byggeår 1999

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Vindue bad 2. etg. Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring er det mistenkt punktert glass i vindu på bad i 2. etasje. Ved befaring er det ikke påvist punktering.

Utvendig > Balkongdører Gå til side
Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert at balkongdøren med tilkomst til balkong 2 tar i terskelen. Døren kniper, og det er vanskelig å åpne og lukke den.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres skjevheter i støttemuren. Årsak er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av grunnarbeider.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, BYGGEÅR 1999



Byggeår
1999

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er oppført i 1999. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av både konstruksjoner og tekniske installasjoner. Kjøper må påregne et normalt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Opprinnelig bolig fra 1950 ble utvidet/tilbygd med en ekstra boenhet og er i dag en tomannsbolig ifølge byggesakspapirer fra Trondheim kommune.
2009	Ombygging	Deler av kjelleretasjen ble bygget om til utleieleilighet, arbeidet ble omsøkt og godkjent i 2023. Godkjent søknad om bruksendring er datert 27/01-2023.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betong takstein fra byggeår/1999.
Undertak av ukjent byggeår/1999, er skjult for inspeksjon av tekking, uten mulighet for kontroll av tilstand.
Taktekking er besiktiget fra bakkenivå og balkonger. Takflate mot sør-øst er ikke kontrollert pga. manglende praktisk mulighet, og vurdering baseres derfor på alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår. Det er takrenner med nedløp, heldekkende pipebeslag og luftehatter. I tillegg er det etablert fastmonterte stigetrinn for adkomst til pipe for feier.

Siden utvendige beslag kun er besiktiget fra bakkenivå, er vurderingen noe begrenset av dette, særlig for beslag over tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendige fasader er kledd med stående kledning samt felter med liggende trekledning fra byggeår.
Fasader ble sist overflatebehandlet på ukjent tidspunkt.

Det er synlig luftespalter og musesperre i form av horisontal lekt ved stikkprøvekontroll i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

Begrenset lufting kan medføre redusert ventilering bak kledningen, noe som fører til treg uttørking av fukt bak eller i kledningen, og øker risikoen for fuktskader og råte over tid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakskonstruksjon som er oppført med taksperrer med bæresystem av synlige dragere i stue 1 og kjøkken fra byggeår. Hele konstruksjonen er innkledd/gjenbygget, noe som gjør direkte inspeksjon og vurdering av tilstand umulig. Vurderingen baseres derfor kun på alder, samt visuelle observasjoner fra underliggende etasje. Skjulte konstruksjoner kan ha skader eller slitasje som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Det er loftsrom/kryploft over gang 1 og bad 1 med tilgang via kottdør plassert i vegg over dør i soverom 1. Rommet er kledd innvendig med plater, og ytterligere inspeksjon av dampsperre, isolasjon og øvrig konstruksjon er umulig på grunn av dette. Ved visuell inspeksjon fra krakk og mobilkamera er det ikke avdekket unormale forhold på overflater. Det er montert vifte for boligens ventilasjonssystem i rommet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

TG 2 Vindue bad 2. etg.

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ifølge informasjon gitt av eier i egenerklæring er det mistenkt punktert glass i vindu på bad i 2. etasje. Ved befaring er det ikke påvist punktering.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det anbefales utskiftning av glass ved påvist punktering.

Konsekvens ved punktert glass er i hovedsak kondensering mellom glassruter, redusert isolasjonsevne, skader på glasslister og karm/ramme på grunn av kondens.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i fabrikkmalt utførelse med 2-lags glassfelt fra byggeår.
Boligen har ytterdør i fabrikkmalt utførelse med 3-lags glassfelt fra byggeår i gang m/trapp 1 for tilkomst på terrasse 1.
Boligen har ytterdør i utleieleilighet i fabrikkmalt utførelse med 2- lags glassfelt fra byggeår.

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Boligen har balkongdører med karmer/rammer i tre i malt utførelse og 2-lags glass fra byggeår.

Det er balkongdør i stue 3 for tilkomst på terrasse 1.
Det er balkongdør i stue 1 for tilkomst på balkong 2.
Det er to-fløyet balkongdør i stue 1 for tilkomst på balkong 1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert at balkongdøren med tilkomst til balkong 2 tar i terskelen. Døren kniper, og det er vanskelig å åpne og lukke den.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales justering av døren for å oppnå korrekt funksjon, slik at videre slitasje og skade på terskel og dør unngås.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dør og karm.

TG 1 Terrasser

Beskrivelse

Boligen har terrasser med tilkomst via hhv. entré eller gårdsplass og gang m/trapp 1 eller uteareal. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark på siden mot sør-vest i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Terrasse mot nord-øst er oppført med bjelkelag opplagret på søyler. Rekkverk i malt treverk med stående kledning på begge terrasser. Terrassene er overbygd hvor det på er etablert løsning for bortledning av regnvann med avrenning via takrenner og nedløp.

Ved visuell kontroll av overflater er det ikke avdekket unormale forhold.

TG 1 Balkonger

Beskrivelse

Boligen har 2 stk balkonger med adkomst fra stue i 2. etasje, oppført som en trekonstruksjon fra byggeår. Det er bærende konstruksjoner og terrassedekke i impregnerte materialer. Balkongene er understøttet av søyler ført ned på fundamenter via underliggende markterrasser til bakkenivå. Fundamentering er ikke tilgjengelig for kontroll da disse ligger under jordbandet, og er ikke videre vurdert.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp som forbinder terrasse 1 med utearealer mot nord-vest. Trapp er oppført i impregnerte materialer med rekkverk i treverk og stående kledning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen/Leiligheten har overflater av gjennomgående samme type og kvalitet av varierende alder.

Videre beskrivelser av overflater, fastmonterte innredninger og teknisk utsyr er utarbeidet som tilvalg til rapporten via standardbeskrivelser i eget vedlegg. Utfyllende beskrivelser av overflater finnes på side 5 i tilstandsrapporten under "Beskrivelse av eiendommen"

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at det regnes som avvik.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betong fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor/avviker fra aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i akse fra innervegg ved baderomsdør til motstående yttervegg ved kjøkken er utført med laser og tommestokk, målt avvik er 10mm i hele måle lengden.

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskille. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår. Nivelleringer er utført med registrerte høydeforskjeller som er innenfor/avviker fra aksepterte toleransekrav.

Måling av etasjeskille i 1. etasje i akse fra dørterskel mellom gang 2 og soverom 2 til motstående yttervegg i stue 3 er utført med laser og tommestokk, målt avvik er 6mm i hele målelengden.
Måling av etasjeskille i 2. etasje i akse fra vegg mot nabo mellom trapp og utgang til balkong 1 til motstående innervegg mot bad 1 er utført med laser og tommestokk, målt avvik er 12mm i hele målelengden.

Det er registrert mindre nivåforskjeller i etasjeskille. Slike avvik kan skyldes normale variasjoner i utførelse, materialbevegelser og konstruksjonens nedbøyning under last. Målingene ligger innenfor aksepterte toleransekrav, og forholdet vurderes derfor ikke å ha betydning for sikkerhet eller normal bruk, men kan gi mindre visuell opplevelse av helning eller behov for justering av møbler enkelte steder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår/1999. Pipen er inspisert i begge etasjer på synlige deler. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om at elementpiper skal ha tilkomst for inspeksjon på 2 sider, noe pipen tilfredsstiller i dette tilfellet.

Pipen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar. Kjøper anbefales å innhente informasjon om siste feiing, tilsyn og eventuelle endringer på pipeløpet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av oppholdsrom og boder med naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.
Veggene er delvis utforet og delvis fritt eksponerte murflater.
Hulltaking er utført i utforet vegg i soverom 5 for inspeksjon av konstruksjonen. Fuktsøk er gjennomført på både fritt eksponerte murvegger og betonggulv. Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser med økt risiko for fuktopptrekk og kondens bak utforede vegger og under oppforede gulv.

Ved hulltaking i utforet innervegg i soverom 5 registreres det lave verdier (9% MC) ved måling med pigger i svill. Dette er under kritiske verdier for fremvekst av mugg, sopp og råte, og indikerer normale forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med malte vanger og rekkverk, trinn i hardtre. Det er montert håndløper på motsatt side på to vegger i trappeløpet. Trappen forbinder alle husets tre etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har glatte flater i fabrikkmalt utførelse fra byggeår,

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i byggeår/1999. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler. Ifølge informasjon i tidligere salgs annonse, er arbeider utført av tidligere eier som egeninnsats med bistand fra fagfolk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut vinduet til et mer egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av treverket over tid.

Manglende fall ut fra vinduet kan føre til at vann og kondens samler seg, noe som øker faren for råte og skade på både vindu og omkringliggende konstruksjon.

Det registreres enkelte flisfuger i våtsone med sprekker og riss. Det anbefales å reetablere fuger med egnet fugemasse for å forhindre ytterligere forvitring i områdene, inntil full rehabilitering av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 16mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Etter dagens anbefalinger vurderes gulvet å kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales derfor å etablere et lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som forebyggende tiltak, for å redusere fuktbelastningen på overflatene.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og forhindre vannskader.

Avviket med manglende anbefalt høydeforskjell på 25 mm mellom terskel og topp slukrist, samt sprekk i gulvflis, bør vurderes i sammenheng med en eventuell full rehabilitering av badet.

Konsekvensen av avvikene er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasjevann på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra 1999 er plassert i gulvet i dusjsonen. Membran/mansjett med udokumentert utførelse. På grunn av slukets oppbygning er det ikke mulig å kontrollere tilslutning i overgang membran/sluk. Det forutsettes at mansjetten er tilstrekkelig klemt til sluket med klemring, for at overgang membran/sluk skal være tett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner og tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og dette kan resultere i lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som et forebyggende tiltak. Dusjkabinett erstatter ikke membran eller tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på rommets overflater.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales også at skjøter og overflater inspiseres regelmessig.

Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med slette fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Høyskap og overskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med dusjforheng samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr. Badekar med veggmontert blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales jevnlig kontroll av installasjonen på tilgjengelige inspeksjonspunkter, for eksempel via serviceåpning ved spyleknappen, samt å være oppmerksom på indirekte tegn som unormalt vannforbruk, lyder av etterfylling eller fuktindikasjoner.

Dersom det oppstår mistanke om lekkasje, bør rørlegger kontaktes for kontroll og eventuell feilsøking med minst mulig inngrep i våtromskonstruksjonen.

Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til oppbygging av fuktighet, og øker risikoen for mugg, råte og andre skader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via sentralt avtrekk i boligen med tilluftsventilering under dørblad.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra stue 2, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i byggeår/1999. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler. Ifølge informasjon i tidligere salgs annonse, er arbeider utført av tidligere eier som egeninnsats med bistand fra fagfolk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det registreres enkelte flisfuger i våtsone med sprekker og riss. Det anbefales å reetablere fuger med egnet fugemasse for å forhindre ytterligere forvitring i områdene, inntil rehabilitering av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 5mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Etter dagens anbefalinger vurderes gulvet å kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales derfor å etablere et lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som forebyggende tiltak, for å redusere fuktbelastningen på overflatene. Etablering av lukket dusjkabinett lukker avviket som omhandler lekkasjevann utenfor dusjsonen, da vannet kan renne fritt til sluk med lukket kabinett.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og forhindre vannskader.

Avviket med manglende anbefalt høydeforskjell på 25mm mellom terskel og topp slukrist, bør vurderes i sammenheng med en eventuell full rehabilitering av badet.

Konsekvensen av avvikene er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasjevann på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra ukjent byggeår/1999 er plassert i gulvet i dusjsonen. Membran/mansjett med udokumentert utførelse. På grunn av slukets oppbygning er det ikke mulig å kontrollere tilslutning i overgang membran/sluk. Det forutsettes at mansjetten er tilstrekkelig klemt til sluket med klemring, for at overgang membran/sluk skal være tett.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner og tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og dette kan resultere i lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som et forebyggende tiltak. Dusjkabinett erstatter ikke membran eller tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på rommets overflater.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales også at skjøter og overflater inspiseres regelmessig.

Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys. Veggskap. Veggmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist noen tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring utgjør et avvik fra dagens krav, men løsningen var i samsvar med gjeldende regler på installasjonstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales jevnlig kontroll av installasjonen på tilgjengelige inspeksjonspunkter, for eksempel via serviceåpning ved spyleknappen, samt å være oppmerksom på indirekte tegn som unormalt vannforbruk, lyder av etterfylling eller fuktindikasjoner.

Dersom det oppstår mistanke om lekkasje, bør rørlegger kontaktes for kontroll og eventuell feilsøking med minst mulig inngrep i våtromskonstruksjonen.

Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til oppbygging av fuktighet, og øker risikoen for mugg, råte og andre skader i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via sentralt avtrekk i boligen med tilluftsventilering under dørblad.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i byggeår/1999. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler. Ifølge informasjon i tidligere salgs annonse, er arbeider utført av tidligere eier som egeninnsats med bistand fra fagfolk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerom fremstår med flislagte veggflater. Malte himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 10mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig da avviket er like under dagens anbefalte nivåforskjell. Avviket anses ikke å være av betydning som vil medføre konsekvenser. For TG:0/TG:1 anbefales det å etablere vanntett membranoppkant ved dørterskel for å ivareta rommets vanntetthet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra 1999 er plassert i gulvet i dusjsonen. Membran/mansjett med udokumentert utførelse. På grunn av slukets oppbygning er det ikke mulig å kontrollere tilslutning i overgang membran/sluk. Det forutsettes at mansjetten er tilstrekkelig klemt til sluket med klemring, for at overgang membran/sluk skal være tett.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har servantinnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i metall og 1-greps veggmontert blandebatteri. Kran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via sentralt avtrekk i boligen med tilluftsventilering under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverom 2, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført overfladisk fuktsøk inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er etablert i byggeår/2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler. Ifølge informasjon i tidligere salgs annonse, er arbeider utført av tidligere eier som egeninnsats med bistand fra fagfolk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet fremstår med flislagte veggflater. Malte himlingsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 35mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår er plassert i gulvet i dusjsonen. Membran/mansjett med udokumentert utførelse. På grunn av slukets oppbygning er det ikke mulig å kontrollere tilslutning i overgang membran/sluk. Det forutsettes at mansjetten er tilstrekkelig klemt til sluket med klemring, for at overgang membran/sluk skal være tett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner og tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og dette kan resultere i lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning til sluket som et forebyggende tiltak. Dusjkabinett erstatter ikke membran eller tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på rommets overflater.

Sluket bør inspiseres og rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales også at skjøter og overflater inspiseres regelmessig.

Konsekvensen av manglende vedlikehold eller utbedring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil med overlys og veggskap. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres med elektrisk styrt avtrekksvifte med tilluftsventilering via spalte under dørblad.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong, samt lettkjernebetong. Det ble i stedet utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet, uten at det ble påvist unormale forhold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett samt fliser på gulv. Malte veggflater. Malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.
Innredning: Sikringsskap. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk ut.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber rørsystem. Delvis synlig på baderom og i kjøkkenbenk/vaskeskap. Stoppekran i vaskeskap under kjøkkenbeslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av varierende alder. Det er kun synlige vannlåser og avløpsrør som er besiktiget/kontrollert på befaringen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via mekanisk sentralavtrekk, samt via åpningsvinduer og ventiler i vinduskarmer.

TG 0 Automatisk lekkasjestopper

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler er installert under kjøkkenbenken. Magnetventilene er etablert på vanninntaket for både varmt og kaldt vann i fordelerskapet på badet.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningene, som da umiddelbart stenger av vanntilførselen til leiligheten.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe fra 2008

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom.
Tanken har fast el-tilkobling.
Det er etablert lekkasjesikring med automatisk lekkasjestopper og føler ved tanken.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom.
Tanken har fast el-tilkobling.
Det er etablert lekkasjesikring med automatisk lekkasjestopper og føler ved tanken.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe

Elektrisk anlegg

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i vaskerom, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger ikke.
   Det foreligger samsvarserklæring datert 17/10-2024 for arbeider i forbindelse med etablering av el-bil lader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Elektrisk anlegg - utleieleilighet

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i vaskerom, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger ikke.
   Det foreligger samsvarserklæring datert 22/08-2024 for arbeider i forbindelse med etablering av stikk og taklys i soverom utleiedel.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeår. Drenering og fuktsikring av grunnmur ligger i all hovedsak under jordbandet og lar seg ikke kontrollere foruten observasjoner som er nærmere beskrevet under punkt 'Rom under terreng' og alder. For full visshet om tilstand må det gjøres nærmere undersøkelser med eksempelvis kamerainspeksjon e.l. noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt betong. Muren er kledd med plater på begge sider, noe som begrenser mulighet for kontroll mtp. sprekkdannelser.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført støttemur mot nord-øst av betongstein fra byggeår ved nedgang til utleieleilighet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres skjevheter i støttemuren. Årsak er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av grunnarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å rette opp skjevheter samt kontroll av grunnarbeider under støttemuren for å lukke avviket.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger består sannsynligvis av plast mtp datidens byggeskikk. Det er private stikkledninger til offentlige nett. Utvendige rør er ikke tilgjengelig for kontroll, vurdering baseres på alder. Ønskes det videre inspeksjon av ledningsnettet må det utføres med kamerainspeksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

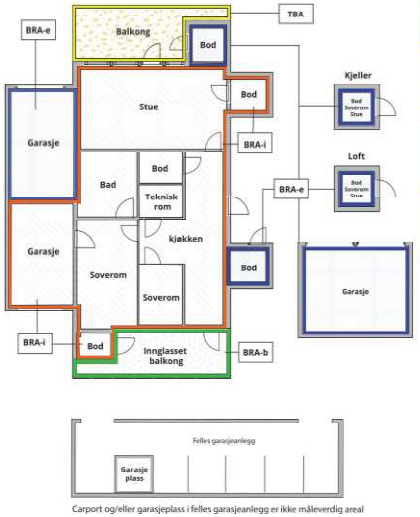
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig, byggeår 1999

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	103			103	33
1. Etasje	102			102	34
Kjeller	97			97	
SUM	**302**				**67**
SUM BRA	**302**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, kjøkken, 2 stk. stue, soverom, gang		
1. Etasje	Entré, garasje, bad, 3 stk. soverom, stue, vaskerom, gang		
Kjeller	Stue/kjøkken, soverom, bad, 3 stk. boder, gang, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger i mottatt kommunepakke fra Trondheim Kommune, etter vurdering er det ikke funnet avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til egenerklæring.

Ranheimsvegen 138 B , 7055 RANHEIM
Gnr 23 - Bnr 976
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Arnt Håvard Andresen	Takstingeniør
	Maja Hakvåg Anderssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	23	976		0	443.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ranheimsvegen 138 B

Hjemmelshaver
Nordnes Leonard Meyer

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.06.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.06.2026	Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Leonard Nordnes

Boligen

Ranheimsvegen 138B
7055 Ranheim

5001-23/976/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Ja**

Antydninger til punktering på vindu bad oppe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Dette arbeidet gjelder kun rundt etablering av lysgraver og muren rundt disse. Org drenering er overlapper og intakt.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Rundet lysgraver til vindu i utleiedel.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

   Firmanavn: Bjørnstu VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og kjøkken i utleiedel.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Fremstad og Rokseth

Beskrivelse av arbeidet: Ny underfordeling til kjeller/utleiedel, nye kruser og skap nede i kjeller. 32A overspenningsvern monter til anlegget.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Haugen Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av stikk og taklys soverom utleiedel.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Kvål El installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elbil ladder med tilhørende sikkring.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Utleiedel et bygget i to trinn, 2009/2010 tidligere eier. Videre av med i 2024. Tiltaket er søk og godkjent til Trondheim kommune.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Detter ligger vedlagt i boligmappen.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Rommene i utleien er godkjent av kommunen og tegnet av arkitekt for å nå alle nødvendige krav.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Startet 18.01.2012
Sluttet 23.05.2012

Kjeller 60Bq/m3, 2 målinger i forskjellige rom
1. etasje 100Bq/m3, 2 målinger i forskjellige rom
2. etasje 90Bq/m3, 2 målinger i forskjellige rom

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Membran på badet/vaskerom ble lagt som egeninnsats i forbindelse med byggeår i 1999 og 2009/2010. Badet har vært i daglig bruk siden den gang, og det har aldri vært tegn til lekkasjer, fukt eller problemer.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse	
Ranheimsvegen 138B, 7055 RANHEIM	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308124**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182192783**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **976**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **302,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **275,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **136,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 815 kWh**



Ranheimsvegen 138B, 7055 RANHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ranheimsvegen 138B, 7055 RANHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

GUNNAR HALLSTEINSEN SIV ARK MNAL

Ludvig Grønvolds vei 9B
3517 HØNEFOSS

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tone Smith-Øvland	BYGG-23/80510 oppgis ved alle henvendelser		14.02.2023

Ranheimsvegen 138 B, ferdigattest for tilbygg og riving av garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23/69/0/0
Bygningsnummer:	182192783
Ansvarlig søker:	GUNNAR HALLSTEINSEN SIV ARK MNAL
Tiltakshaver:	Øystein Einseth

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Tone Smith-Øvland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Øystein Einseth

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/81285-11

NORDAVIND ARKITEKTUR AS

c/o Morten Mathisen Erling Skakkes gate 60B
7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Lyngstad Hovind	BYGG-24/81285 oppgis ved alle henvendelser	Morten Mathisen	25.09.2024

Ranheimsvegen 138B, ferdigattest for bruksendring av rom i sokkel med tilhørende fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23/976/0/0
Bygningsnummer:	182192783-1
Ansvarlig søker:	NORDAVIND ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	Leonard Meyer Nordnes

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Lyngstad Hovind
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: Leonard Meyer Nordnes

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

NORDAVIND ARKITEKTUR AS

Nordre gate 8
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Kristoffer Kleveland	BYGG-23/80225 oppgis ved alle henvendelser	Morthen Mathisen	27.02.2023

Ranheimsvegen 138B, ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	23/69/0/0, 23/69/0/0
Bygningsnummer:	182192783
Ansvarlig søker:	NORDAVIND ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	Øystein Einseth

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

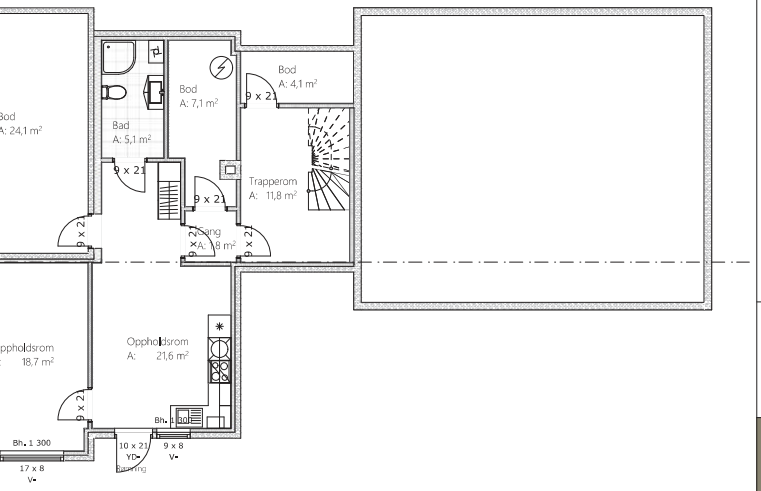
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Kleveland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Øystein Einseth



U01 1:100

Tegningsnr.: A20-02 | Revisjon nr.:

Type tegning: **Plan sokkel**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase: **Byggemelding**

nordavind arkitektur as

Tiltakshaver: **Øystein Einseth**

Prosjekt: **Ranheimsvegen 138**
Ranheimsvegen 138
7053 Ranheim

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Filnavn: 21-02 Ranheimsvegen 138 xxSh

Dato: 20.12.2022

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

BRA - H01 + H02 + Utleie + Garasje: **xxx,x + xxx,x + xxx,x + xxx,x m²**

BRA - Totalt:	BRA - oppvarmet:	BYA:
xxx,x m²	xxx,x m²	xxx,x m²

Gnr./Bnr./Festenr.: **23/69**

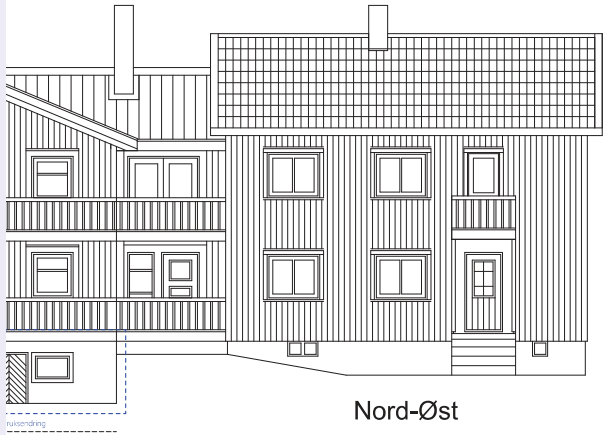
Volum: **xxx,x m³**

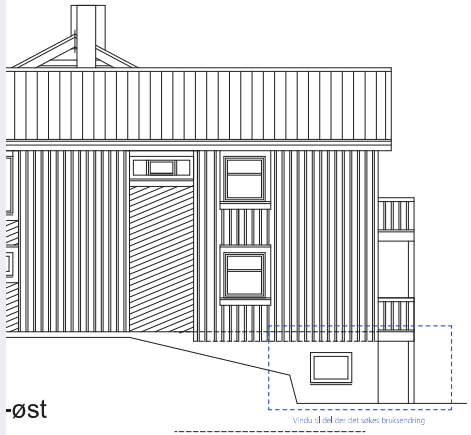
Prosjektnr.: **21-02**

Tegningsnr.: **A20-02**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Plan sokkel**





Tegningsnr.: A40-3 | Revisjon nr.:

Type tegning: **Fasader**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase: **Byggemelding**

nordavind arkitektur as

Tiltakshaver: **Øystein Einseth**

Prosjekt: **Ranheimsvegen 138**
Ranheimsvegen 138
7053 Ranheim

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

Filnavn: 21-02 Ranheimsvegen 138 xxSh

Dato: 22.12.2022

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

BRA - H01 + H02 + Utleie + Garasje: **xxx,x + xxx,x + xxx,x + xxx,x m²**

BRA - Totalt:	BRA - oppvarmet:	BYA:
xxx,x m²	xxx,x m²	xxx,x m²

Gnr./Bnr./Festenr.: **23/69**

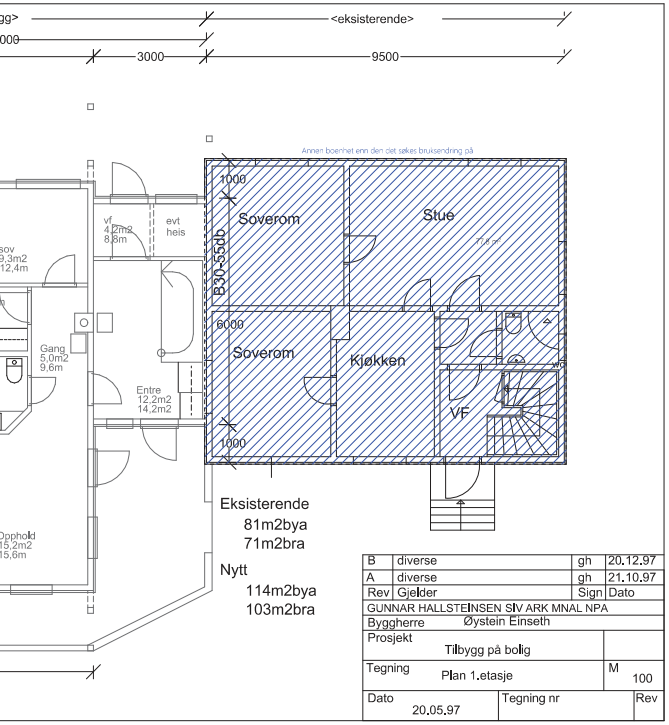
Volum: **xxx,x m³**

Prosjektnr.: **21-02**

Tegningsnr.: **A40-3**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning: **Fasader**



B	diverse	gh	20.12.97
A	diverse	gh	21.10.97
Rev	Gjelder	Sign	Dato

GUNNAR HALLSTEINSEN SIV ARK MNAL NPA

Byggherre Øystein Einseth

Prosjekt: Tilbygg på bolig

Tegning: Plan 1.etasje — M 100

Dato: 20.05.97 — Tegning nr — Rev

H01 - Eksisterende 1:100

Tegningsnr. A20-03 | Revisjon nr.

Type tegning: **Plan H01 - Eksisterende**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase: **Byggemelding**

nordavind arkitektur as

Tiltakshaver: **Øystein Einseth**

Prosjekt: **Ranheimsvegen 138**
Ranheimsvegen 138
7053 Ranheim

BRA - H01 + H02 + Uleie + Garasje: **xxx,x + xxx,x + xxx,x + xxx,x m²**

BRA - Totalt:	BRA - oppvarmet:	BYA:
xxx,x m²	xxx,x m²	xxx,x m²

Gnr./Bnr./Festenr.: **23/69** — Volum: xxx,x m³

Prosjektnr.: **21-02** — Tegningsnr.: **A20-03**

Type tegning: **Plan H01 - Eksisterende**

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

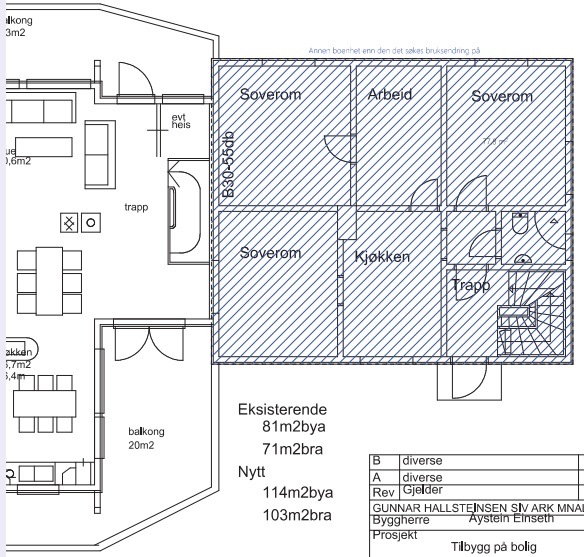
Filnavn: 21-02 Ranheimsvegen 138 xxxfb

Dato: 25.01.2023

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



B	diverse	gh	20.12.97
A	diverse	gh	21.10.97
Rev	Gjelder	Sign	Dato

GUNNAR HALLSTEINSEN SIV ARK MNAL NPA

Byggherre Øystein Einseth

Prosjekt: Tilbygg på bolig

Tegning: Plan 1.etasje — M 100

Dato: 20.05.97 — Tegning nr — Rev

H02 - Eksisterende 1:100

Tegningsnr. A20-04 | Revisjon nr.

Type tegning: **Plan H02 - Eksisterende**

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase: **Byggemelding**

nordavind arkitektur as

Tiltakshaver: **Øystein Einseth**

Prosjekt: **Ranheimsvegen 138**
Ranheimsvegen 138
7053 Ranheim

BRA - H01 + H02 + Uleie + Garasje: **xxx,x + xxx,x + xxx,x + xxx,x m²**

BRA - Totalt:	BRA - oppvarmet:	BYA:
xxx,x m²	xxx,x m²	xxx,x m²

Gnr./Bnr./Festenr.: **23/69** — Volum: xxx,x m³

Prosjektnr.: **21-02** — Tegningsnr.: **A20-04**

Type tegning: **Plan H02 - Eksisterende**

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

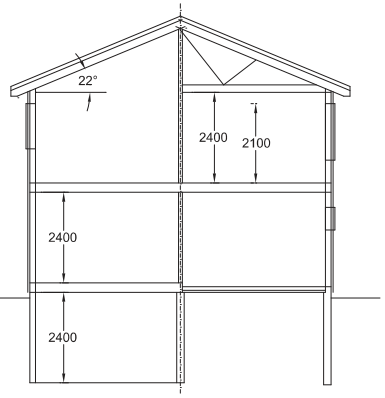
Filnavn: 21-02 Ranheimsvegen 138 xxxfb

Dato: 25.01.2023

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



Snitt - Eksisterende 1:100

Tegningsnr.: A30-02	Revisjon nr.
Type tegning: Snitt - Eksisterende	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase: **Byggemelding**

nordavind arkitektur as

Tiltakshaver: **Øystein Einseth**

Prosjekt: **Ranheimsvegen 138**
Ranheimsvegen 138
7053 Ranheim

BRA - H01 + H02 + Uteleie + Garasje: **xxx,x + xxx,x + xxx,x + xxx,x m²**

BRA - Totalt:	BRA - oppvarmet:	BYA:
xxx,x m²	xxx,x m²	xxx,x m²

Gnr, Bnr, Festenr.:	Volum:
23/69	xxx,x m³

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
21-02	A30-02

Type tegning: **Snitt - Eksisterende**

Godkjent

Kontroll prosjekt: Sign. | Kontroll

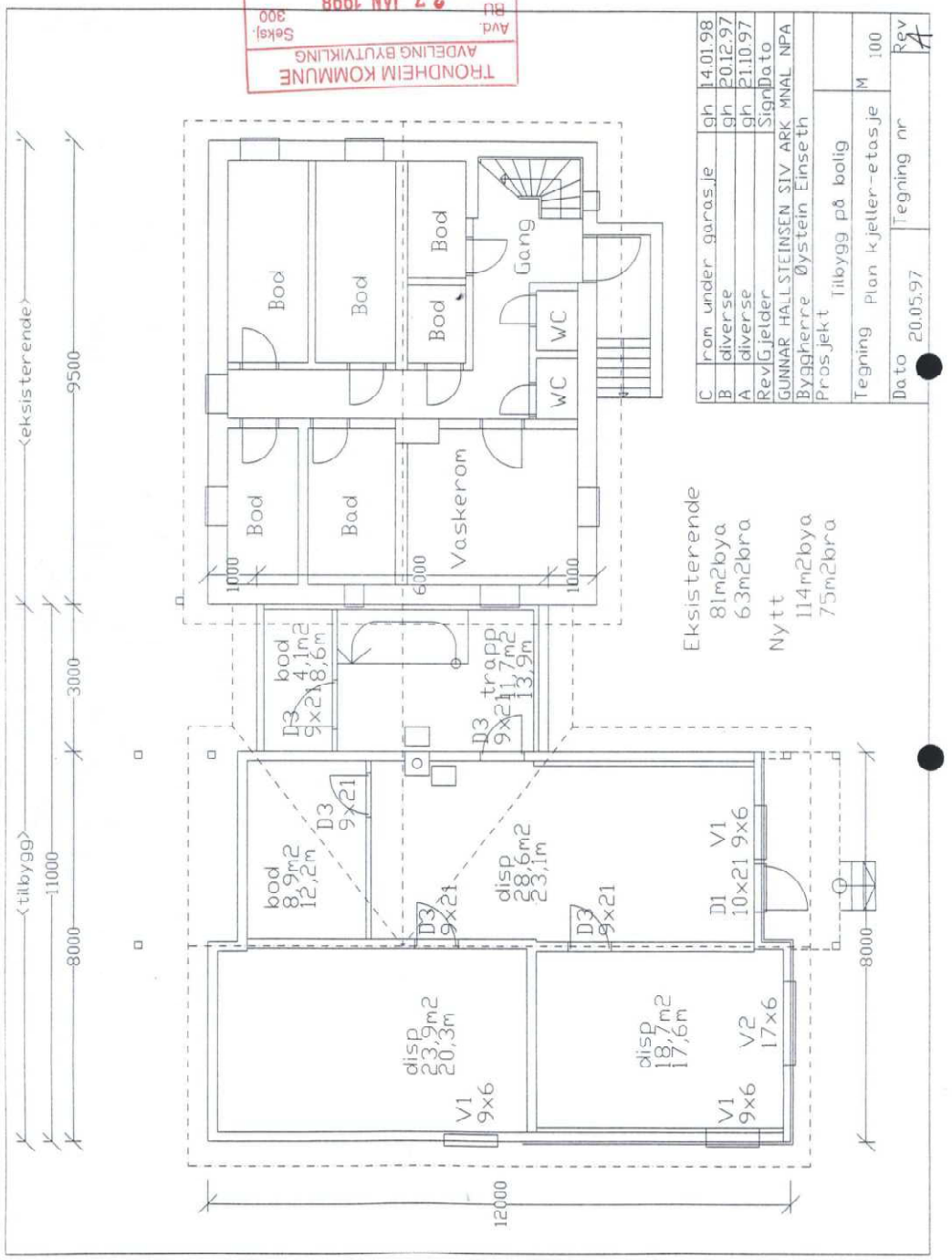
Filnavn: 21-02 Ranheimsvegen 138 [illegible]

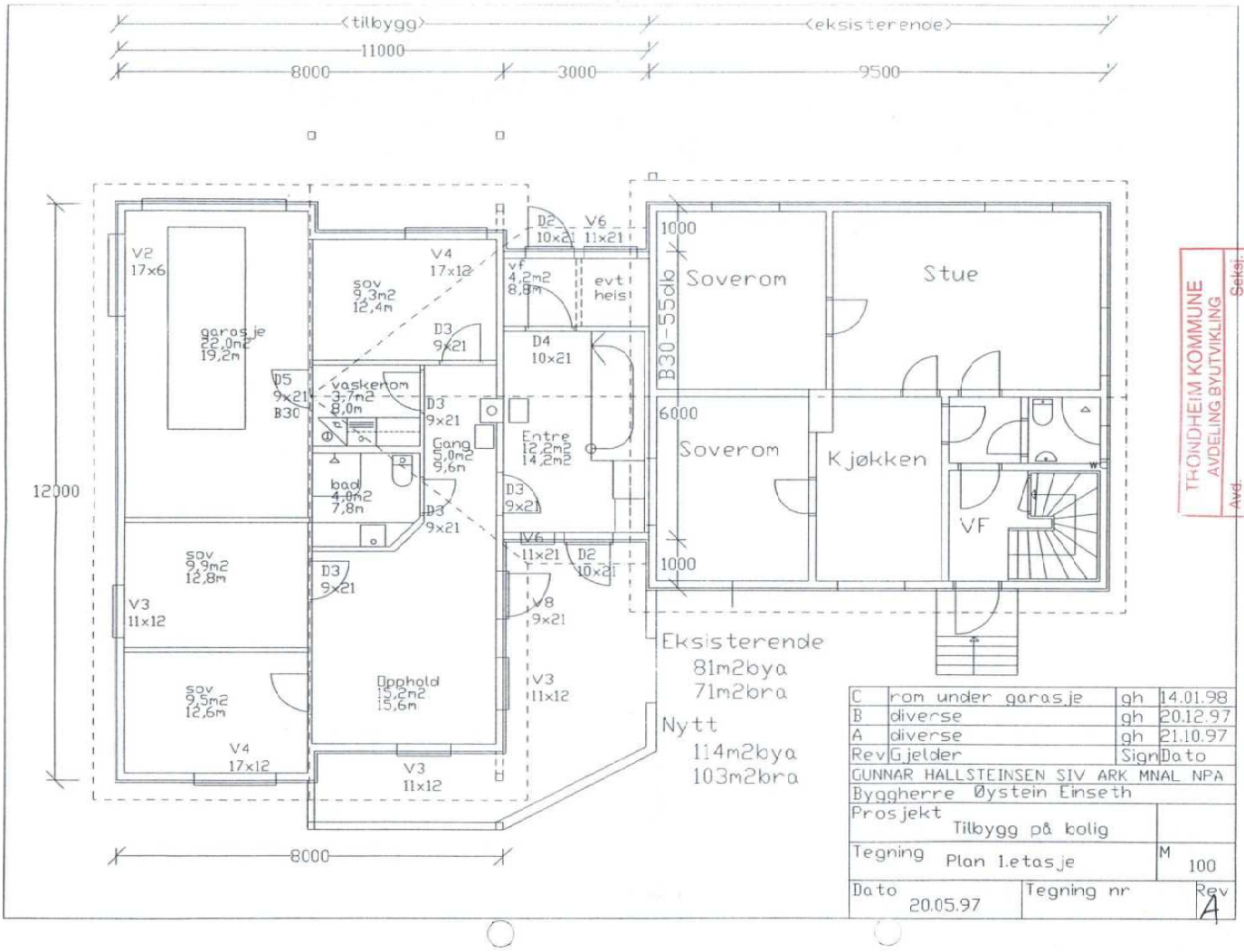
Dato: 25.01.2023

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.





C	rom under garasje	gh	14.01.98
B	diverse	gh	20.12.97
A	diverse	gh	21.10.97
Rev	Gjelder	Sign	Dato

GUNNAR HALLSTEINSEN SIV ARK MNAL NPA

Byggherre Øystein Einseth

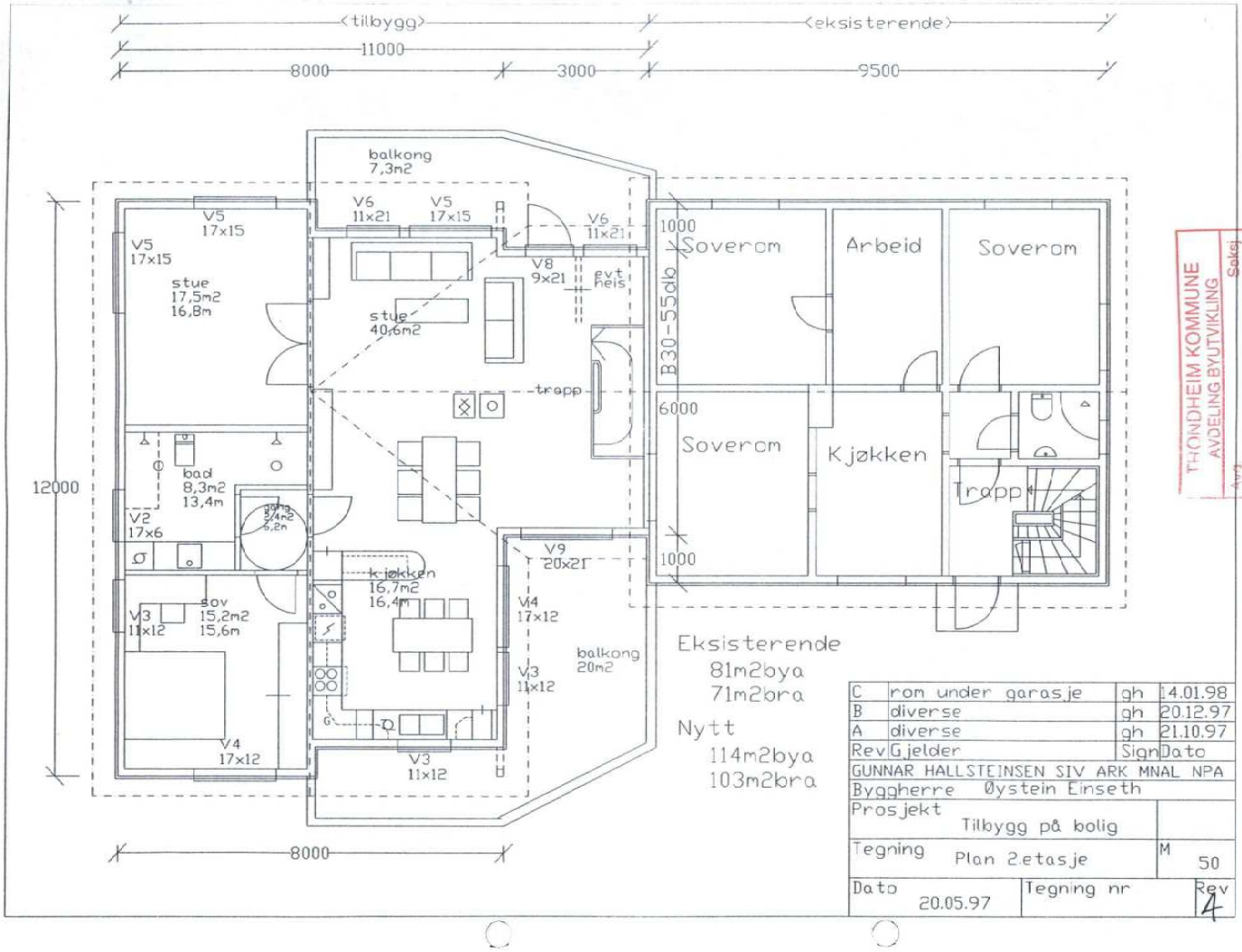
Prosjekt: Tilbygg på bolig

Tegning: Plan 1.etasje — M 100

Dato: 20.05.97 — Tegning nr — Rev: A

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Saksj. 300
27 JAN 1998
97/10673

96



C	rom under garasje	gh	14.01.98
B	diverse	gh	20.12.97
A	diverse	gh	21.10.97
Rev	Gjelder	Sign	Dato

GUNNAR HALLSTEINSEN SIV ARK MNAL NPA

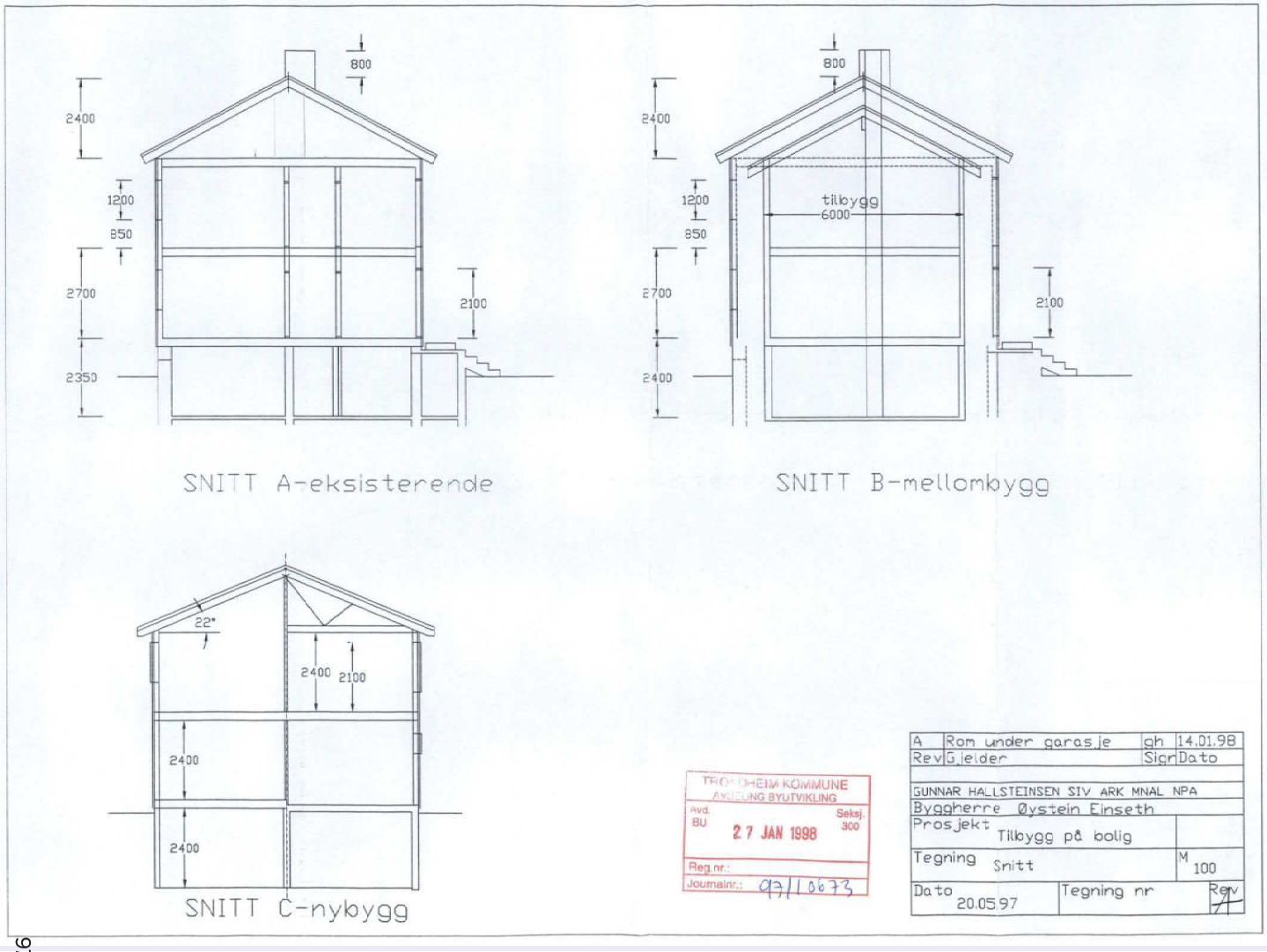
Byggherre Øystein Einseth

Prosjekt: Tilbygg på bolig

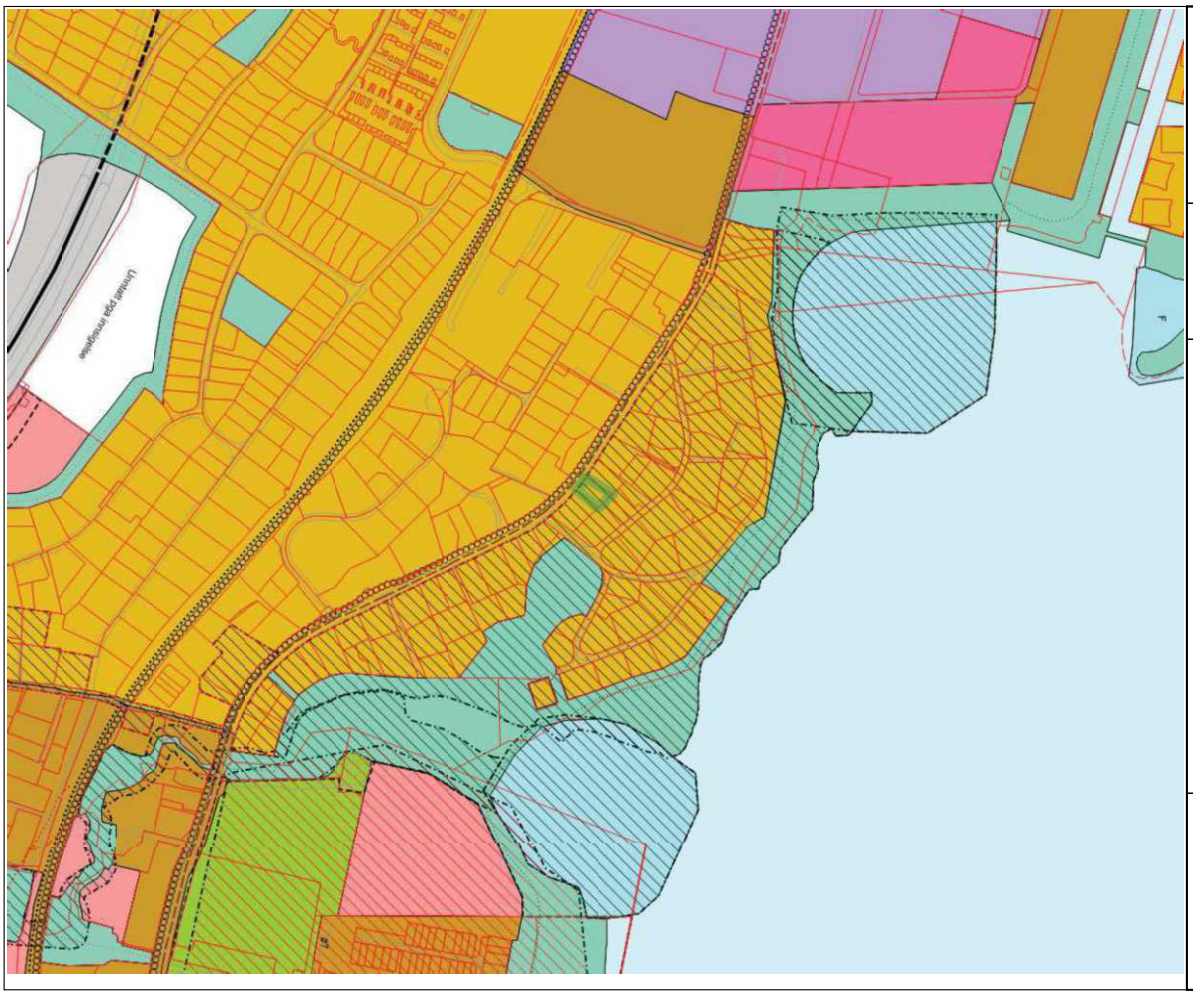
Tegning: Plan 2.etasje — M 50

Dato: 20.05.97 — Tegning nr — Rev: A

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Saksj. 300
27 JAN 1998
97/10673



97



Kommuneplanens arealdel

Eiendom: Gnr: 23 Bnr: 976 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ranheimsvegen 138B
7055 RANHEIM

Annen info:

Trondheim

Målestokk 1:5000

23.03.2026 12:20:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

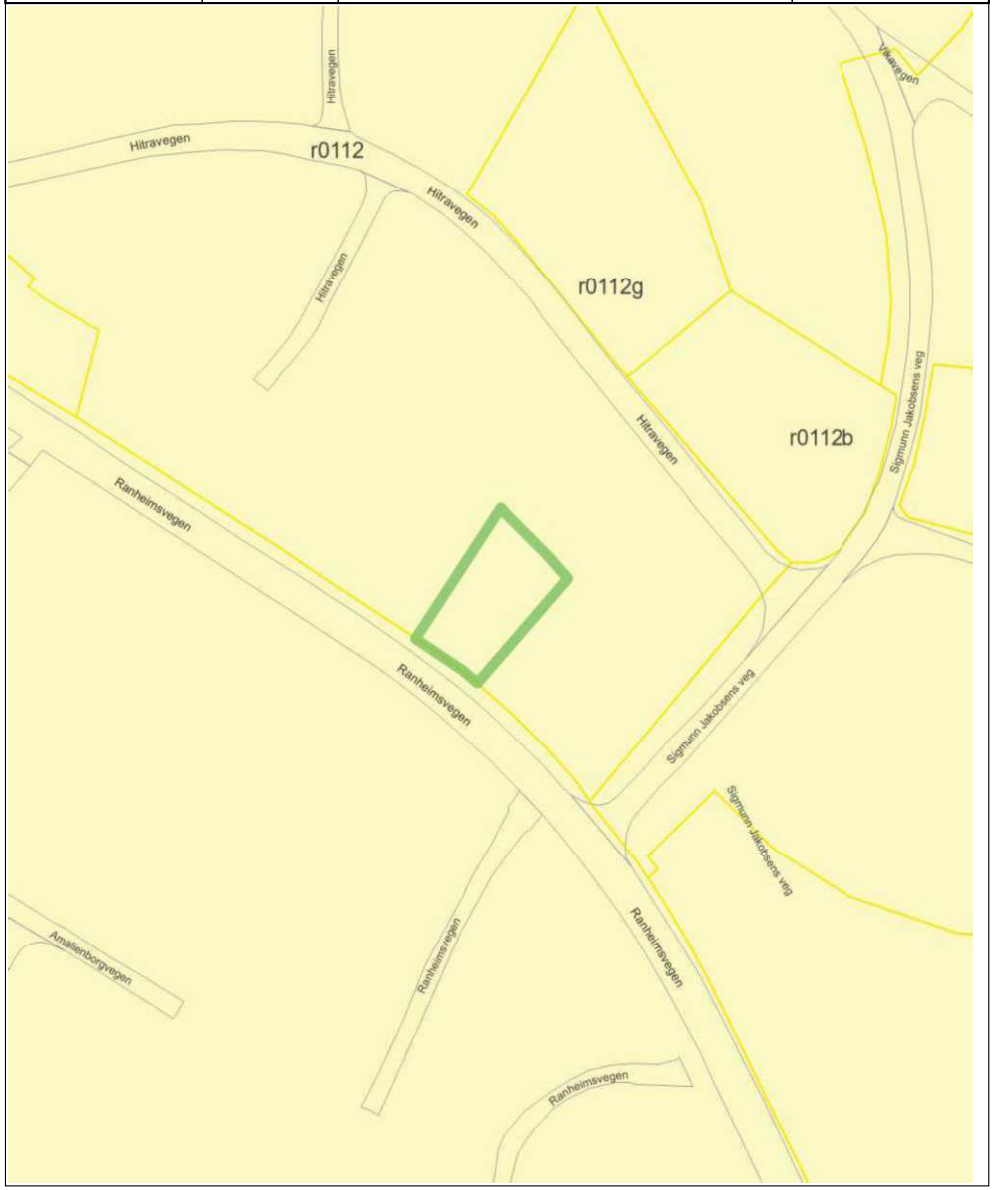
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Framtidig jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ranheimsvegen 138B 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

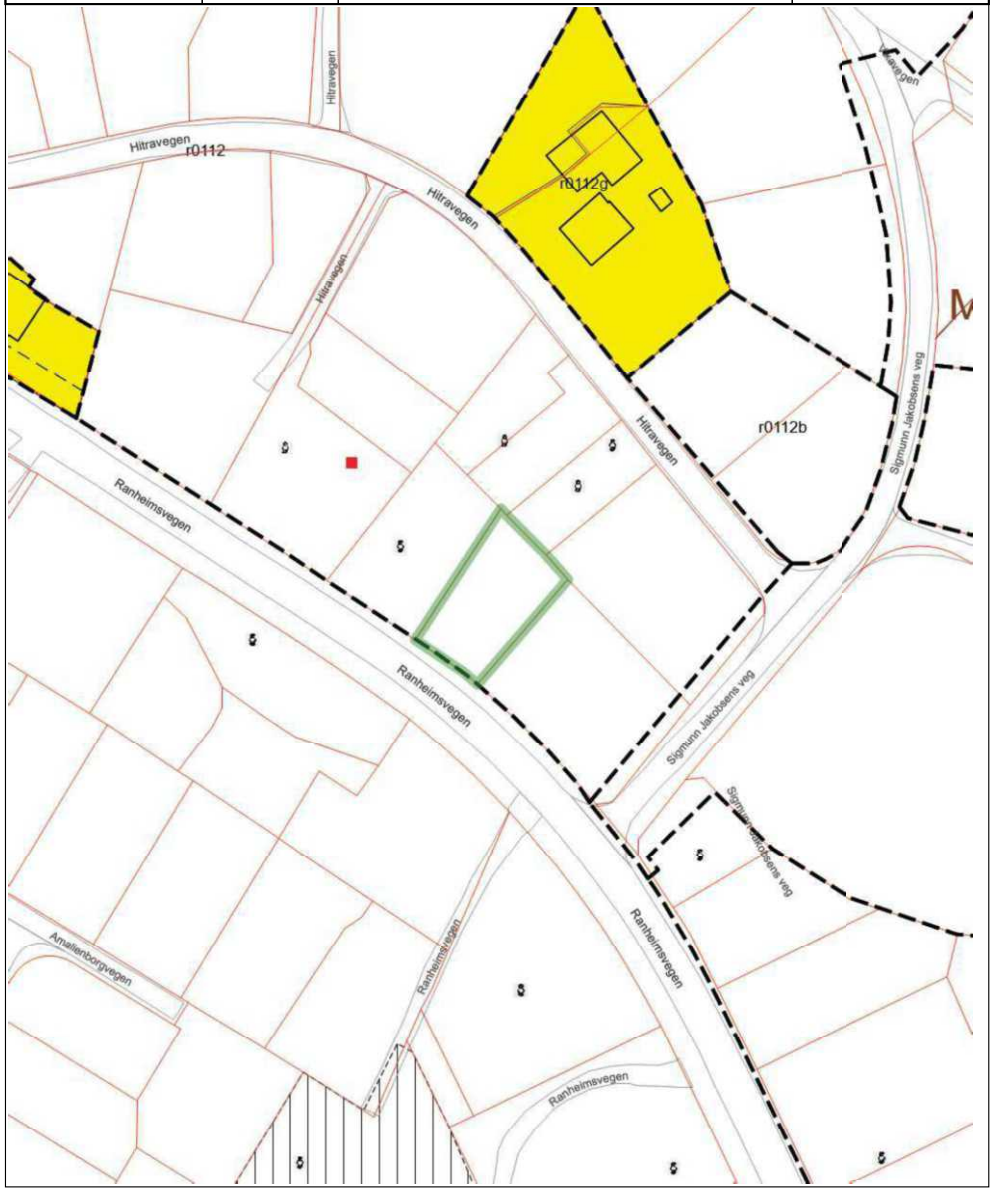
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

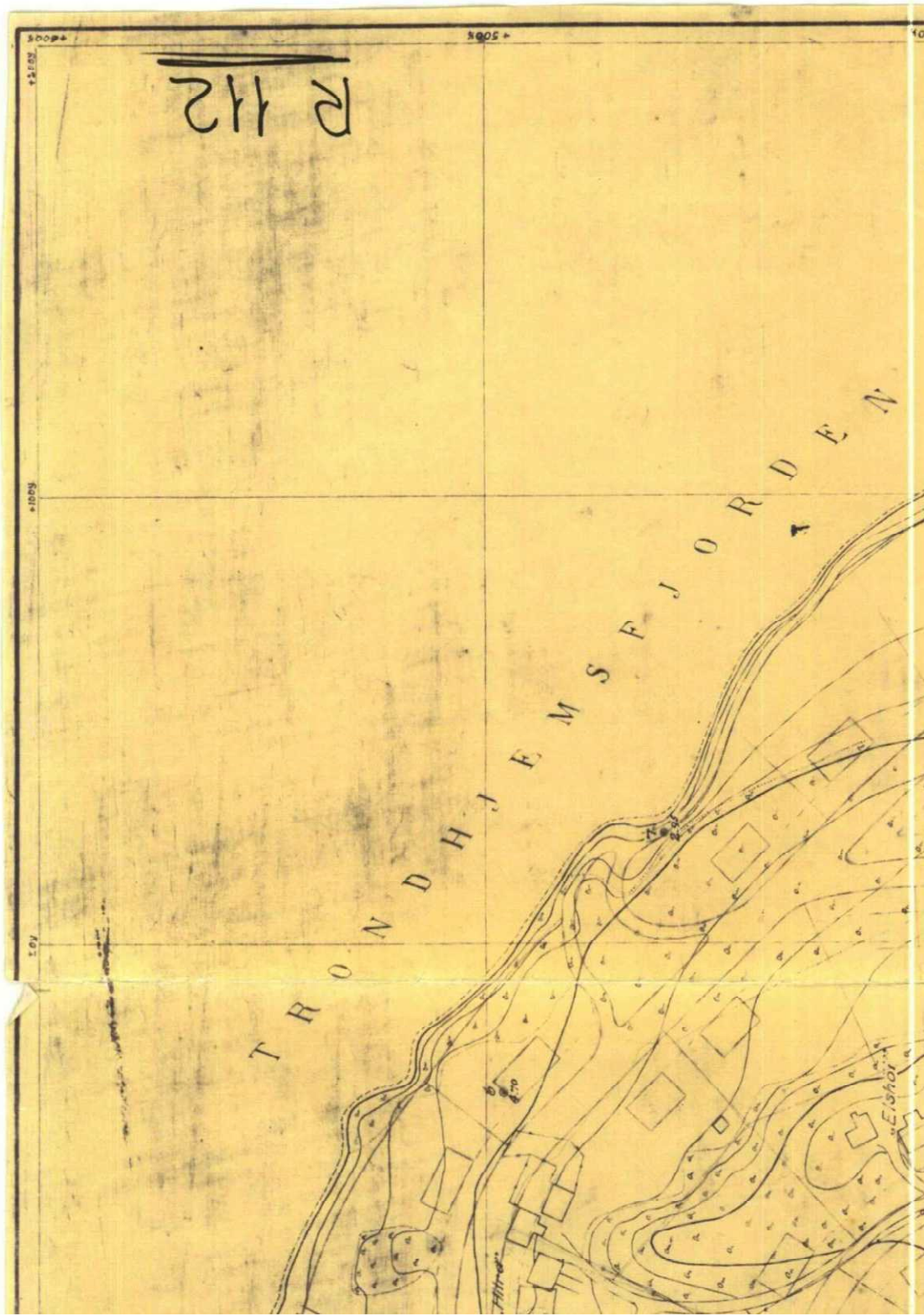
Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 976	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ranheimsvegen 138B 7055 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- Plan mindre endring
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig



Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Enhet for kart og arkitektur
Org.nr. 942 110 464

Saksnr. ESA: 23/2234
Saksnr. DELE-23/80281

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

Doknr: 597085 Tinglyst: 08.06.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 23 bnr 69 gir eier(e) av gnr 23 bnr 976 rett til å legge, ha liggende, bruke og å vedlikeholde felles vann- og avløpsledninger og eventuelle andre ledninger over sin eiendom frem til påkobling mot kommunal ledning.

Eier(e) av gnr 23 bnr 69 gir eier(e) av gnr 23 bnr 976 rett til adkomst over sin eiendom mot pliktig deltakelse i vedlikehold, brøyting og strøing av denne.

Eier(e) av gnr 23 bnr 69 og 976 gir hverandre rett til adgang til sin eiendom ved nødvendig vedlikehold av bebyggelse i nabogrense.

Eier(e) av gnr 23 bnr 69 gir eier(e) av gnr 23 bnr 976 rett til å ha søylepunkt, bærebjelke og kant av altan liggende over på sin eiendom. Dette retten gjelder på begge sider av boligen.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	F.nr.	Underskrift
23/69 23/976	[redacted]	030759[redacted]	[redacted]

Side 1 av 1

D. bok nr. 637 19 51.
Skjema nr. 67 b.
Statens Vegvesen.
Stjørdal sorenskrivarembete

Private avkjørsler fra riksvegene

30/1

Erklæring

Undertegnede [redacted] eier av eiendommen [redacted] gnr. 23 bnr. 69 i Strinda herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra ~~riksvegen~~ bygdevegen ~~xx~~Charlottenlund-Sjöskog vedtar for meg selv og seinere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørselsvegen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørselen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørselsveger og de til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen.
4. Mulig ulempe for avkjørselen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørselsveger eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegtilsynsmannen rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby.
7. I forbinnelse med avkjørselen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

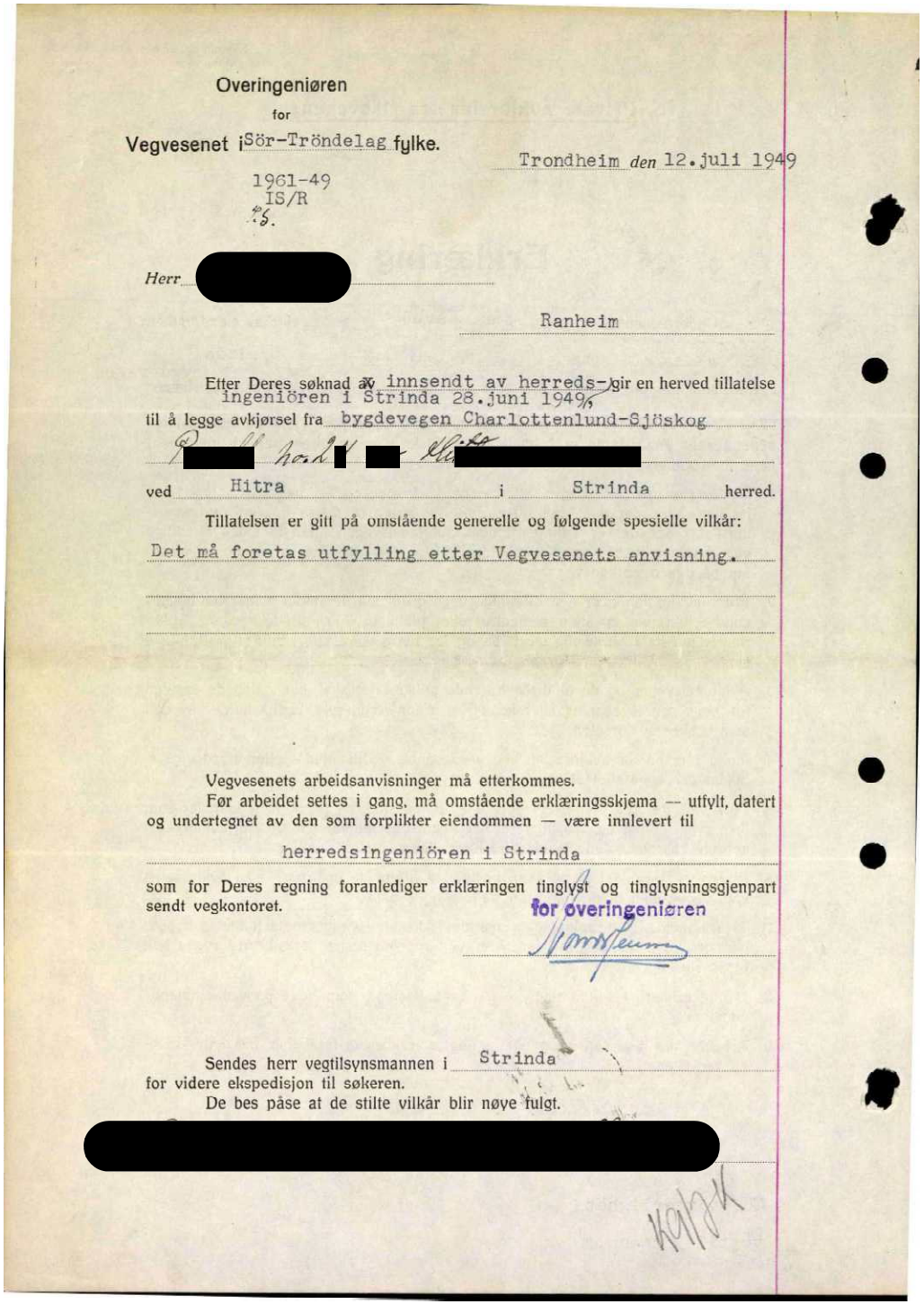
Trondheim den 2/3 1950

[redacted]

Til vitterlighet

vegtilsynsmann.

E. S. 12-48. 2000.



Overingeniøren
for
Vegvesenet i Sör-Tröndelag fylke.

Trondheim den 12.juli 1949

1961-49
IS/R
Ø.

Herr [redacted]

Ranheim

Etter Deres søknad av innsendt av herreds- gir en herved tillatelse
ingeniören i Strinda 28.juni 1949,
til å legge avkjørsel fra bygdevegen Charlottenlund-Sjöskog
[redacted]
ved Hitra i Strinda herred.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Det må foretas utfylling etter Vegvesenets anvisning.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

herredsingeniören i Strinda

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst og tinglysningsgjenpart sendt vegkontoret.

for overingeniøren

Sendes herr vegtilsynsmannen i Strinda for videre ekspedisjon til søkeren.
De bes påse at de stilte vilkår blir nøye fulgt.

[redacted]

LEIEKONTRAKT

1. Kontraktens parter

Utleier [redacted]

Hovedleier [redacted]

Medleiere [redacted]

2. Eiendom

Adresse Ranheimsvegen 138B, 7055 RANHEIM

Kommune TRONDHEIM

Gnr. 23

Bnr. 976

3. Leieobjekt

Type Hybel

Leieobjekt 4 rom + kjøkken + bad

Annet
Romslig 4-roms sokkel leilighet til leie på Ranheim / Grillstad klar for innflytning
Leiligheten er delvis møblert, internett og strøm inkludert, hvitevarer medfølger også.

Det er egen måler i hybelen, skulle det oppstå unormalt strøm forbruk kan utleier kreve deler av dette.

4. Leie

Leie pr måned	kr 15 000
Strøm og varme	Strøm og oppvarming er inkludert i leien
Vann og avløp	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
Annet inkludert	Internett
Betaling	Leien betales forskuddsvis den 20. hver måned. Første leie skal betales ved kontraktens startdato, 31.07.2025. Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin bankkonto, vil den overføres til utleiers bankkonto 1224.79.97146 i Dnb. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.
Konto for leie	9230.25.92278 i BN Bank
Indeksregulering	Hver av partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien endret tilsvarende endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Endring kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

5. Varighet

Avtalen gjelder	Bolig som er en lofts- eller sokkelbolig i utleiers enebolig, eller en bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus
Avtaletype	Tidsbestemt avtale uten oppsigelsesrett Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved avtalens sluttdato.
Startdato	31.07.2025
Sluttdato	31.07.2026

6. Sikkerhet

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

Beløp	kr 30 000
Type	Garanti
Utsteder	Tryg Forsikring
Garantikostnad	kr 4 200
Vilkår	Vilkårene for depositumsgaranti fra Tryg Forsikring er lagt ved denne kontrakten. Partene bekrefter ved signering av kontrakten at vilkårene er lest og akseptert.
Betalingsfrist	31.07.2025

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

Innboforsikring	Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring som dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.

7. Utleiers plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

8. Leietakers plikter

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietaker skal besørge vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

9. Avtalebrudd

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

10. Ordensregler

Røyking tillatt	Nei
Dyrehold tillatt	Nei

Andre ordensregler
Utleier har rett til å avslutte høylytte fester utover normal nattero, samt andre ulovlige aktiviteter.

Hybelen har måler for strøm, unormal bruk av strøm han utleier belaste leietaker for.

11. Andre forhold

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

12. Leieavtalens opphør

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.

Garantivilkår

GR55002
Vilkår av 1.02.2024

1. Hvor gjelder Depositumsgaranti

Gjelder for leieobjekter i Norge.

2. Hva omfatter Depositumsgaranti

Garantien gir sikkerhet for:

- Skyldig husleie
- Skader på husrommet
- Utgifter til fravikelse/utkastelse
- Andre krav som reiser seg av leieavtalen.

Jamfør Husleieloven § 3-6.

3. Generelt

Leier og utleier er innforstått med og aksepterer at:

3.1 Leier og utleier bekrefter elektronisk at garantidokumentet er lest og akseptert.

3.2 Depositumsgaranti er ingen forsikring, Tryg vil kreve tilbake fra leier enhver utbetaling under garantien, med tillegg av renter, omkostninger og gebyrer.

3.3 All korrespondanse sendes til e-postadresse oppgitt av leier og utleier. Alle henvendelser angående avtalen skal rettes elektronisk til Hybel support.

3.4 Leietaker som står oppført i leiekontrakt er ansvarlige for å tilbakebetale enhver utbetaling som gjøres av Tryg, dersom det står oppført flere leietakere er alle solidarisk ansvarlige. Tryg kan fritt velge hvem de retter krav mot.

3.5 Depositumsgaranti skal reguleres og tolkes i overensstemmelse med norsk lov. Ved tolkningstvil skal man velge det tolkningsalternativ som best samsvarer med husleielovens regler om depositum, og praksis knyttet til forståelsen av slike regler.

3.6 Oppsigelse av Depositumsgaranti krever skriftlig aksept fra utleier. Skriftlig aksept fra utleier må sendes til Tryg senest innen 14 dager etter garantiens startdato. Oppsigelse av garantien utover dette er det ikke anledning til.

3.7 Gyldig garantibevis vil bli tilgjengeliggjort på både leier og utleiers brukerside på Hybel.

4. Krav til varsling

4.1 Når utleier har eller mener å ha et krav mot leier, må krav opprettes via Hybel, innen rimelig tid etter at misligholdet ble eller burde blitt oppdaget.

5. Aksepterte krav

5.1 Dersom leier skriftlig aksepterer utleiers krav innen fristen i punkt 4.1, skal leier igjen gis anledning til å betale kravet med frist på to nye uker fra nytt varsel er sendt. I varselet må det fremkomme at dersom ikke betalingen skjer innen fristen, vil det bli krevd utbetaling under garantien. Varsel blir sendt ut av Hybel.

6. Krav som ikke er akseptert

Husleiekrav

6.1 Er leier helt eller delvis uenig i utleierens krav om betaling må utleier utstede et krav med fem ukers betalingsfrist, pålydende det beløp utleier mener seg berettiget til. I kravet må det varsles om at dersom betaling ikke skjer innen fristen eller leier ikke dokumenterer å ha bestridt kravet ved å ta ut søksmål mot utleier, eller klage til Husleietvisteutvalget, vil kravet utbetales under garantien.

6.2 Dokumentasjon fra leier for uttatt søksmål eller klage til Husleietvisteutvalget må sendes til Tryg.

6.3 Dersom leier ikke innen femukersfristen har dokumentert overfor Tryg å ha reist søksmål mot utleier, eller sendt klage til Husleietvisteutvalget, vil kravet bli utbetalt av Tryg og deretter søkt fullt ut tilbakebetalt fra leier selv om leier er uenig i kravet.

6.4 Dersom leier dokumenterer å ha reist søksmål eller sendt klage til Husleietvisteutvalget innen femukersfristen, vil utbetaling under garantien ikke foretas før rettskraftig avgjørelse eller skriftlig aksept fra leier foreligger.

6.5 I de tilfeller hvor det foreligger en rettskraftig avgjørelse i sak mellom leier og utleier som gir utleier rett til betaling, sendes avgjørelse med annen nødvendig dokumentasjon til Tryg for utbetaling, med mindre leier selv innfrir kravet.

Andre krav som ikke er akseptert

6.6 Krav fra utleier som gjelder annet enn husleiekrav og som ikke er akseptert av leier utbetales kun av Tryg etter søksmål fra utleier, eller innsendt klage til Husleietvisteutvalget og der det foreligger en rettskraftig avgjørelse i sak mellom utleier og leier, eller det likevel kommer skriftlig aksept fra leier.

7. Melding av krav

7.1 Depositumsgarantien er tegnet via utleieportalen Hybel. Ved skade eller tap som kan vurderes etter vilkåret for Depositumsgaranti skal utleier kontakte utleieportalen Hybel.

Krav under garantien skal være dokumentert og meldt inn via Hybel så snart som mulig, senest ett år etter at misligholdet ble eller burde ha blitt oppdaget. Krav som ikke er meldt innen fristen på ett år faller i sin helhet bort.

Krav meldes inn til Hybel via utleiers brukerside på Hybel.

8. Tilbakemelding av utbetalinger under garantien

8.1 Garantien gir Tryg rett til å kreve tilbakebetalt fra leieren det/de beløp som utbetales utleier under denne garantien, med tillegg av alle påløpte renter, gebyrer og omkostninger.

8.2 Leier er innforstått med og aksepterer at innsigelser mot husleiekrav må komme i form av søksmål eller klage til Husleietvisteutvalget.

Dersom innsigelser mot utleiers husleiekrav ikke er mottatt av Tryg innen femukersfristen, medfører dette at leier overfor Tryg ikke kan komme med innsigelser mot utbetalingen fra Tryg til utleier. Leier er innforstått med og aksepterer at han dermed heller ikke kan komme med innsigelser mot tilbakebetalingsplikten.

8.3 Dersom leier etter at søksmålsfristene er utløpt vil komme med innsigelser mot berettigelsen av utleiers krav etter at Tryg har utbetalt kravet, må disse rettes direkte til utleier. Leiers plikt til å tilbakebetale Tryg sitt krav fullt ut, vil ikke falle bort eller utsettes i påvente av en slik prosess.

8.4 Leier godtar å tilbakebetale til Tryg gyldige krav innen 14 dager etter påkrav.

8.5 Tryg har rett til å avvise krav og kreve tilbakebetalt fra utleier enhver utbetaling som er basert på feilaktig eller urettmessig grunnlag.

9. Gebyrer/kostnader ved bruk av Depositumsgaranti og tilbakebetaling

9.1 Leier aksepterer at et administrasjonsgebyr på NOK 495,- vil bli lagt til tilbakebetalingskravet i tillegg til andre omkostninger m.m., hvis Tryg må foreta utbetaling under garantien.

9.2 Tryg holdes skadesløs for alle typer direkte/indirekte kostnader og forpliktelser knyttet til utbetalingen under garantien.

9.3 Dersom kravet fra Tryg ikke blir betalt innen avtalt frist, vil det i tillegg påløpe omkostninger og renter etter forsinkelsesrenteloven.

9.4 Leier er innforstått med at dersom leier ikke betaler beløpet innen avtalt betalingsfrist, må leier også betale alle kostnader som påløper i forbindelse med å sikre og innkreve beløpet, herunder alle kostnader til rettslig inkasso.

RANHEIMSVEGEN 138B

Nabolaget Ranheimsfjæra - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Anders Søyseths veg	Linje 1, 44, 54, 106	4 min / 0.3 km
Ranheim stasjon	Linje R60, R70	13 min / 1.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min / 6.8 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.)	486 elever, 27 klasser	6 min / 0.5 km
Hansbakken skole (1-7 kl.)	184 elever, 12 klasser	19 min / 1.7 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	592 elever, 37 klasser	7 min / 2.6 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	7 min / 2.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	85 elever, 3 klasser	8 min / 4.5 km
Cissi Klein videregående skole		6 min
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	8 min / 3.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skonnertveien 8-10	9 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

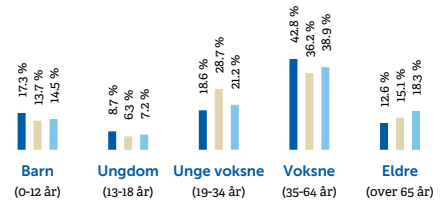
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ranheimsfjæra	786	386
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sjøskogbekken Fus barnehage (1-6 år)	80 barn	8 min / 0.7 km
Grilstad Fus barnehage (1-6 år)	91 barn	10 min / 0.8 km
Grillstadfjæra barnehage (1-5 år)	82 barn	12 min / 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grilstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min / 0.7 km
Rema 1000 Ranheimsfjæra	PostNord	10 min / 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 83/100

TRAFIKK

Lite trafikk 83/100

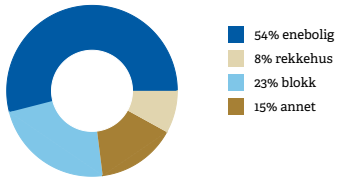
GATEPARKERING

Lett 80/100

SPORT

Ranheim idrettsanlegg	Fotball, friidrett	6 min / 0.5 km
Ranheimshallen	Aktivitetshall	9 min / 0.8 km
3T-Ranheim		8 min
Impuls Treningssenter Grilstad		9 min

BOLIGMASSE

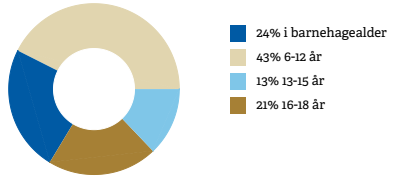


> «Sentralt og landlig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

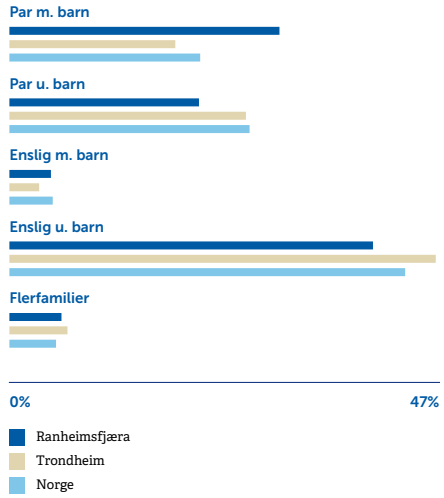
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	9 min
Vitusapotek Ranheim	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



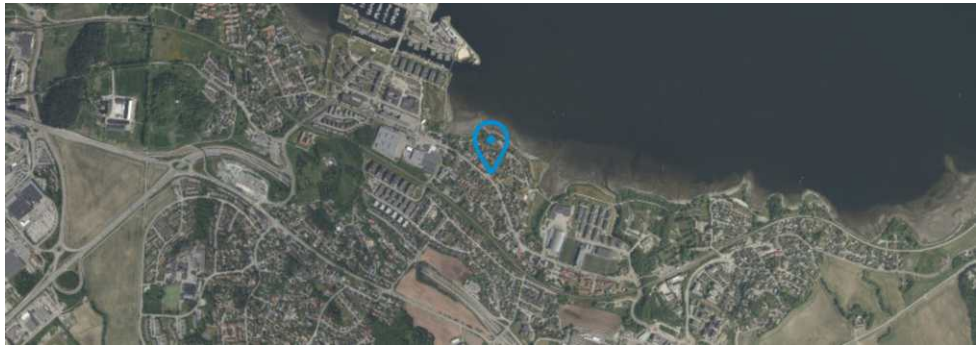
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Ranheimsfjæra	Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig
legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260101 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Ranheimsvegen 138 B, 7055 Ranheim.
Gnr. 23, Bnr. 976, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33260101
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.06.2026

EiendomsMegler 1

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no